

2024-12-16

## La vivienda social en México: Propiedad, economía y política

Autor: Mario Sandoval

Género: Nota Informativa

<https://www.sdpnoticias.com/opinion/la-vivienda-social-en-mexico-propiedad-economia-y-politica/>

La vivienda social, definida como aquella destinada a sectores de bajos ingresos, representa uno de los pilares fundamentales de la actual política pública en México. Sin embargo, su implementación y propósito están cargados de interrogantes: ¿Quién es el verdadero dueño de estas viviendas, el gobierno que las financia o los ciudadanos que las ocupan? Además, ¿en qué se diferencia de la vivienda económica, y cuáles son sus implicaciones como herramienta política, económica y electoral?

¿Quién es el dueño de la vivienda social?

En el papel, el dueño final de la vivienda social debería ser quien la habita. Sin embargo, el camino hacia esa titularidad es un proceso complejo, influido por esquemas de financiamiento y reglas burocráticas. En México, las viviendas sociales suelen ser financiadas, subsidiadas o promovidas por el gobierno en colaboración con instituciones públicas y algunos grupos privados afines. Este modelo implica que, aunque la vivienda es inicialmente impulsada por el Estado, su propiedad efectiva está condicionada al cumplimiento de condiciones especiales, como ocurre en esquemas de crédito o renta con opción a compra.

Sin embargo, la titularidad no solo es un asunto de papeles; también lo es de percepción. Los ocupantes suelen ver la vivienda como un logro personal, una conquista de su esfuerzo, incluso si los pagos o subsidios provienen de una política pública. Por otro lado, los gobiernos la utilizan como una herramienta simbólica para demostrar compromiso con el bienestar social, buscando sin duda continuidad de capital político en el proceso.

En este contexto, la vivienda social puede convertirse en una herramienta política, en la que la propiedad es tanto un derecho como una promesa implícita de estabilidad y mejora de condiciones de vida.

Vivienda social vs. vivienda económica: diferencias clave

Aunque a menudo se confunden, la vivienda social y la económica tienen objetivos y públicos distintos. La vivienda social está dirigida a los sectores más vulnerables, con ingresos que no les permiten acceder al mercado inmobiliario tradicional. Estas viviendas suelen contar con subsidios muy significativos o incluso programas gratuitos.

Por su parte, la vivienda económica está destinada a personas de ingresos medios-bajos, quienes pueden acceder a créditos hipotecarios con mayor facilidad. A diferencia de la vivienda social, su costo es más elevado, y su enfoque es más comercial y privado, con menor intervención del Estado.

En términos de infraestructura y ubicación, la vivienda social a menudo sufre de desventajas: se ubica en zonas periféricas con menor acceso a servicios y oportunidades laborales, mientras que la vivienda económica suele estar mejor integrada a los centros urbanos.

Estas diferencias no solo impactan a los beneficiarios, sino que también influyen en las prioridades de los gobiernos y las dinámicas del mercado inmobiliario.

La vivienda social como estrategia política, económica y electoral

En México, la vivienda social es más que un tema de desarrollo urbano: es una herramienta política de gran alcance. Desde los programas masivos de vivienda impulsados en la segunda mitad del siglo XX hasta las políticas actuales de izquierda, los gobiernos han utilizado la vivienda social para consolidar su base electoral y proyectar una imagen de compromiso con la justicia social.

### Estrategia política

La vivienda social permite a los gobiernos posicionarse como agentes de cambio y promotores del bienestar. Al entregar viviendas, especialmente en eventos masivos y mediáticos, los líderes políticos capitalizan el simbolismo de proporcionar un hogar, un anhelo universal. Esta estrategia es particularmente efectiva en campañas electorales, donde la promesa de vivienda se convierte en una plataforma central para ganar votos en sectores populares.

Sin embargo, esta politización no está exenta de críticas. En muchos casos, la calidad de las viviendas sociales ha sido cuestionada, lo que genera un desencanto en los beneficiarios. Además, la entrega de viviendas puede ser vista como un acto asistencialista que refuerza la dependencia de los ciudadanos hacia el Estado.

### Impacto económico

Desde una perspectiva económica, la vivienda social tiene efectos de amplio alcance. Por un lado, impulsa la generación de empleo en sectores como la construcción y los materiales de construcción, contribuyendo al crecimiento económico. Por otro, representa un gasto público significativo, especialmente cuando se implementan programas de subsidios masivos.

En términos de urbanismo, la vivienda social puede ser una herramienta para reducir la desigualdad si se implementa adecuadamente, con atención a la infraestructura y los servicios básicos. Sin embargo, cuando se prioriza la cantidad sobre la calidad, el resultado puede ser la creación de zonas marginadas que perpetúan la exclusión social.

### Consideraciones electorales

En México, la vivienda social también ha sido utilizada como moneda de cambio electoral. La entrega de viviendas o la promesa de acceso a estas puede influir significativamente en el voto de sectores populares. Sin embargo, esta estrategia tiene riesgos: el incumplimiento de promesas o la entrega de viviendas de baja calidad puede generar un efecto contrario, erosionando la confianza en las instituciones.

### El futuro de la vivienda social en México

Para que la vivienda social cumpla su verdadero propósito, es necesario replantear su implementación. Esto implica priorizar la calidad sobre la cantidad, garantizar la integración urbana y fomentar la participación activa de los beneficiarios en la planeación y gestión de sus viviendas.

Además, es fundamental despolitizar la vivienda social, enfocándola como un derecho humano y una herramienta de desarrollo, en lugar de un instrumento de propaganda electoral. Esto requiere transparencia en los procesos de asignación, así como la creación de mecanismos que aseguren la sostenibilidad y habitabilidad de las viviendas a largo plazo.

En última instancia, el verdadero dueño de la vivienda social debe ser quien la habita, no sólo en términos legales, sino también en la percepción y el disfrute pleno de sus derechos. Esto solo será posible si los gobiernos asumen su responsabilidad no como benefactores, sino como facilitadores de un derecho fundamental: el acceso a una vivienda digna.

La actual administración plantea un ambicioso programa de vivienda en especial el objetivo de construir un

millón de viviendas: 500 mil viviendas por parte del Infonavit para derechohabientes y 500 mil a cargo de Conavi para población no derechohabiente. En el caso del Infonavit con una cartera vencida del 20% y con un cuestionado Director General que viene de Pemex y que no lo preceden los buenos resultados. Ahora con un enorme reto sin experiencia en vivienda y construcción a gran escala, son factores a considerar en serio por los montos financieros que el instituto administra sin transparencia en su gestión histórica. Desde el año 1992 el Infonavit no construye vivienda. Su experiencia en mala calidad y corrupción están registrados. El presupuesto sexenal en vivienda social será superior a los 600 mil mdp. Monto relevante que atrae a varios oportunistas a tomar parte de ese presupuesto y sin rendición de cuentas claras e impunidad les hará más que atractivo estar cerca de ese cajón de recursos.

Es deseable la transparencia en datos y resultados desde el primer año y sobre todo la calidad de obra. Hasta ahora muchos planes y buenos deseos. Falta ver cómo se mueve la economía pues sin crecimiento económico todo quedará limitado por escasez de recursos que se convertiría en cargas adicionales de subsidios a la población en general.

Columna Mario Sandoval Chávez.

X@MarioSanFisan

CEO FISAN SOFOM ENR

Banquero a nivel Directivo con más de 30 años de experiencia profesional de negocios.

corporativo@fisan.com.mx